



**TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA**

- SEZIONE CIVILE E FALLIMENTARE -

riunito in camera di consiglio nelle persone dei Magistrati

Dott. Vincenzo Bevilacqua Presidente

Dott. Matteo Buffoni Giudice

Dott.ssa Paola Cavarero Giudice rel.

sentita la relazione del Giudice delegato,

esaminato il parere del pre-commissario giudiziale del 12.05.2020,

ha pronunziato il seguente

**D E C R E T O**

*Premesso che*

- con scrittura privata autenticata dal Notaio Caterina Bima di Torino in data 17.12.2019 Martor S.p.A. affittava a Gruppo Borghi S.p.A. il complesso aziendale avente ad oggetto l'attività di idroformatura e lavorazione di alluminio (*breviter* 'Complesso aziendale'), comprensivo della partecipazione detenuta nella società polacca Marpol Sp. Zo.o. (*breviter* 'Partecipazione Marpol').
- in pari data MARTOR S.P.A., in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante, Dott. Carlo Sighicelli, autorizzato *ex art.* 152 l.f. con deliberazione del 17.12.2019, con sede legale in Torino (TO), via Principe Amedeo n. 11, presentava ricorso ai sensi dell'*art.* 161, comma 6 l.f., con richiesta di concessione del termine di centoventi giorni per il deposito della proposta, del piano e della documentazione di cui all'*art.* 161, commi 2 e 3, l.f., ovvero della domanda ai sensi dell'*art.* 182 *bis*, comma 1, l.f.;
- con decreto *ex art.* 162, comma 1, l.f. del 10.01.2020 veniva assegnato a parte ricorrente termine di giorni 15 al fine di fornire chiarimenti sulla competenza territoriale del Tribunale adito *ex art.* 161 l.f., atteso che *"- la sede principale coincide, secondo una presunzione iuris tantum, con quella in cui si trova la sede legale, con onere in capo alla parte interessata di dimostrare l'eventuale differente sede effettiva dell'impresa (cfr. ex plurimis Cassazione civile, sez. VI, 16/01/2017, n. 907); [...] - la MARTOR S.P.A. ha sede legale in Torino, via Principe Amedeo n.*

11, come da visura camerale in atti (cfr. doc. 2); - contrariamente a quanto dedotto da parte ricorrente, l'attività direttiva e organizzativa dell'impresa pare svolgersi in Torino (cfr. docc. 1, 7 e 8) e, in ogni caso, non vi sono sufficienti elementi in atti per affermare, con conseguente superamento della menzionata presunzione, che la sede effettiva - nel senso innanzi indicato - è ricompresa nel circondario del Tribunale adito”;

- alla luce della documentazione depositata dalla società ricorrente in sede di integrazione in data 22.01.2020, fugato ogni dubbio in merito alla competenza territoriale del Tribunale adito *ex art. 161 l.f.*, con decreto del 12.02.2020 il Tribunale concedeva alla società ricorrente il richiesto termine di giorni 120 per presentare la proposta, il piano e la documentazione di cui ai commi secondo e terzo dell'art. 161 l.f., delegando alla procedura il Giudice dott.ssa Paola Cavarero e nominando, in qualità di pre-commissario giudiziale, il dott. Leonardo Marta;

- con istanza *ex art. 161, comma 7 l.f.*, depositata in data 11.03.2020, Martor s.p.a. chiedeva l'autorizzazione alla stipulazione di accordi sindacali e individuali con i dipendenti finalizzati a poter dar corso al trasferimento di parte dei dipendenti in favore dell'affittuaria ed al licenziamento dei restanti dipendenti, segnalando come la stipula di detti accordi fosse annoverabile tra le condizioni cui era subordinata l'efficacia del contratto di affitto; in detta istanza Martor s.p.a. dava, altresì, atto del formale subentro nel contratto in parola della *newco* T. Erre Europe S.r.l. (*breviter* “T. Erre”), in conformità al testo contrattuale in atti (che prevedeva la facoltà di Gruppo Borghi di sostituire una *newco* nella propria posizione contrattuale verso Martor s.p.a.);

- con decreto del 20.3.2020 il Tribunale rigettava l'istanza autorizzativa, rilevando *inter alia* le seguenti criticità:

(i) violazione dell'art. 2112 c.c. nella parte in cui gli accordi in questione prevedevano la rinuncia dei lavoratori trasferiti alla responsabilità solidale dell'affittuario per i debiti anteriori al trasferimento;

(ii) potenziale lesione della *par condicio creditorum*, nella parte in cui l'operazione ipotizzata prevedeva l'erogazione di ingenti incentivi all'esodo in favore dei dipendenti non trasferiti prima della definitiva cessione del Complesso aziendale (in ipotesi di mancato perfezionamento dell'operazione di cessione i dipendenti trasferiti sarebbero stati retrocessi a Martor s.p.a. con conseguente presumibile cessazione dei rapporti di lavoro senza garanzia di contestuale erogazione di incentivi analoghi a quelli percepiti dai dipendenti non trasferiti);

- nelle more, Martor s.p.a. assolveva gli obblighi informativi *ex art. 161, comma 8 l. fall.*, depositando le relazioni periodiche mensili in data 20.3.2020 ed in data 28.4.2020;

- infine, in data 04.05.2020 Martor s.p.a. ha depositato istanza *ex artt. 161, comma 7 e 163 bis l.f.* chiedendo:

“in via principale

*1. autorizzare Martor a rinunciare, in caso di mancata omologa a valle dell’udienza del 6 maggio 2020 della proposta di concordato avanzata da Marpol, al 95% del proprio credito nei confronti di Marpol, in forma e sostanza analoghi alla bozza di rinuncia di cui al documento 64;*

*2. autorizzare Martor a sottoscrivere con l’aggiudicatario del Complesso Aziendale, ove da questo richiesto entro e non oltre il 15 luglio 2020 (ed eventualmente con i semplici offerenti, prima dell’aggiudicazione, con effetti sospensivamente condizionati alla stessa), un contratto di sublocazione dell’immobile di Brandizzo, via N. Cena 63, contraddistinto ai seguenti estremi catastali Foglio 1, numero 905, Subalterno 5, VIA NICOLAO CENA n. 65, p. T-1, 2, zona catastale U, categoria D07, Rendita 65.210,00, di proprietà di Intesa Sanpaolo S.p.A. e concesso a Martor in locazione finanziaria, alle seguenti condizioni:*

*(i) durata massima annuale;*

*(ii) corrispettivo di euro 12.500,00 euro mensili oltre iva;*

*(iii) spese di manutenzione a carico del subconduttore;*

*(iv) impegno del subconduttore di rimborsare il costo dell’IMU sostenuto da Martor per il periodo di utilizzo;*

*in forma e sostanza analoghi alla bozza di contratto di cui al documento 66;*

*3. autorizzare Martor a sottoscrivere accordi con le organizzazioni sindacali competenti, i Lavoratori Trasferiti e i Lavoratori Non Trasferiti che prevedano, in particolare, quanto segue:*

*3.1) con riferimento agli accordi con le organizzazioni sindacali:*

*(i) il rinnovo di quanto già pattuito nei precedenti accordi collettivi in sede di procedure di consultazione sindacale ex artt. 47, Legge 428/1990 e 4 e 24, Legge 223/1991, in forma e sostanza analoga (cfr. doc. 31, doc. 32 e doc. 30 bis, qui riprodotti per comodità unitariamente sub doc. 68), dando atto del mutato contesto in cui detti accordi sono firmati, per quanto attiene – da un lato – alla diversa operazione di trasferimento di azienda e – dall’altro – alle modifiche intervenute nella forza lavoro di Martor, nonché al diverso contenuto degli accordi con i Lavoratori Trasferiti, come sotto descritto*

*3.2) con riferimento ai Lavoratori Trasferiti:*

*(i) la quantificazione dei crediti vantati nei confronti Società come risultanti dalle buste paga con rinuncia nei confronti di Martor, prima del trasferimento del complesso aziendale, a ogni diversa*

*pretesa di natura retributiva, indennitaria o risarcitoria, anche ai fini dell'accordo da parte dell'Offerente, o del diverso terzo aggiudicatario, con liberazione di Martor ai sensi e per gli effetti dell'art. 1273, comma 1, c.c.;*

*(ii) il pagamento di un importo transattivo per ogni lavoratore pari a euro 1.000 lordi;*

*in forma e sostanza analoghi alla bozza di contratto di cui al documento 69;*

*3.3) con riferimento ai Lavoratori Non Trasferiti:*

*(i) la rinuncia da parte dei Lavoratori Non Trasferiti al trasferimento unitamente al Complesso Aziendale e quindi a ogni eventuale rivendicazione conseguente;*

*(ii) l'attivazione di un processo di ricollocazione attraverso l'ausilio di una prima società del settore;*

*(iii) l'impegno delle società collegate a Martor, KGR S.p.A. e STAT S.p.A., ad assumere 10 (dieci) Lavoratori Non Trasferiti;*

*(iv) il riconoscimento da parte dell'Offerente di un diritto di precedenza sino al 31.12.2022 in caso di nuove assunzioni da parte dell'Offerente presso il sito industriale di Brandizzo;*

*(v) la richiesta di accesso al trattamento di cassa integrazione guadagni straordinaria per cessazione dell'attività;*

*(vi) l'accettazione del licenziamento che avrà efficacia precedente alla data del trasferimento del complesso aziendale, cui i lavoratori non trasferiti quindi rinunceranno insieme ad ogni eventuale rivendicazione conseguente;*

*(vii) a fronte dell'accettazione del licenziamento, l'erogazione di un incentivo all'esodo nell'importo massimo complessivo di cui all'allegato 70;*

*(viii) a fronte di rinunce tombali, aventi ad oggetto diritti diversi da quelli relativi all'impugnazione dei licenziamenti, il pagamento di Euro 1.000,00 lordi a titolo transattivo generale e novativo in forma e sostanza analoghi alla bozza di contratto di cui al documento 70;*

in via subordinata

*4. dichiarare il non luogo a provvedere sulle predette istanze, laddove ritenga che le attività descritte rientrino nell'alveo dell'ordinaria amministrazione aziendale;*

in via principale, a valle delle precedenti autorizzazioni

*5. avviare una procedura competitiva per la cessione del Complesso Aziendale ai sensi e per gli effetti dell'art. 163-bis legge fall., che preveda le seguenti condizioni di cui all'Offerta:*

*- lo stesso oggetto, condizioni giuridiche ed economiche e termini dell'Offerta;*

- come unico parametro di selezione delle offerte il maggior prezzo offerto (ferme tutte le altre condizioni economiche);

6. all'esito della predetta procedura competitiva, autorizzare Martor alla sottoscrizione della documentazione contrattuale necessaria per il trasferimento del Complesso Aziendale, sotto la vigilanza del Commissario Giudiziale.”.

A dimostrazione della convenienza per il ceto creditorio dell'operazione negoziale proposta, Martor s.p.a. ha prodotto i seguenti documenti:

(i) Sintesi dell'annunciato piano concordatario (cfr. doc. 58), ove si prevede, in ipotesi di conseguimento del solo prezzo base di euro 6.000.000,00 (salvo dunque la possibilità di incremento della percentuale di soddisfazione dei creditori chirografari in caso di verificazione delle condizioni relative ai cd. *Upsides*), il pagamento integrale dei crediti prededucibili e privilegiati ed il pagamento nella misura del 32,9 % dei crediti chirografari;

(ii) *Comfort letter* dell'attestatore designato dott. Luca Poma (cfr. doc. 60), il quale afferma:

a. “*di non aver ravvisato elementi che possano incrementare significativamente il passivo concordatario, così come attualmente individuato dall'advisor finanziario, né che possano impedire di attestare la veridicità dei dati aziendali*”; e

b. “*di non aver ravvisato elementi che possano impedire di attestare la fattibilità del redigendo piano di concordato, basato sulla cessione del Complesso Aziendale sulla base dell'Offerta Irrevocabile, all'esito dell'opportuno procedimento competitivo*”;

(iii) *Comfort letter* della dott.ssa Giulia De Febe, consulente del lavoro della Società (cfr. doc. 73), la quale, con riferimento agli accordi con i dipendenti e con le organizzazioni sindacali, ha rilevato “*la correttezza dei conteggi operati dalla Società, tanto con riferimento ai costi rinvenienti dagli accordi per i quali Martor chiede l'autorizzazione alla stipula (finalizzati alla presentazione di un concordato in continuità indiretta che prevede il trasferimento del Complesso Aziendale in esercizio), quanto con riferimento ai costi che la Società dovrebbe sostenere nello scenario alternativo di mancata cessione del Complesso Aziendale e di liquidazione atomistica dei beni (concordato liquidatorio)*”, svolgendo considerazioni in merito alla maggiore convenienza dell'ipotesi di concordato in continuità (mediante cessione del complesso aziendale) rispetto all'alternativa liquidatoria;

- sulle predette istanze il pre-commissario giudiziale ha espresso parere favorevole in data 12.05.2020, salve alcune precisazioni in parte recepite nel presente decreto;

*Considerato che*

- con circolare prot. n. 67-INT del 23.03.2020, attesa l'evoluzione normativa connessa all'emergenza epidemiologica da COVID-19, è stata disposta la sospensione sino al 30.06.2020 di tutte le procedure competitive, salvi comprovati motivi di urgenza (previa autorizzazione del G.D.);
- nel caso di specie vi sono gli estremi per la concessione di un'autorizzazione in deroga alla disposta sospensione, atteso che:
  - (i) il ritardato compimento del presente atto comporterebbe grave pregiudizio alla società proponente e al ceto creditorio tenuto conto del termine di validità dell'offerta di acquisto in esame (i.e. 23.06.2020 per la formalizzazione dell'aggiudicazione e 30.06.2020 per la stipulazione del rogito di vendita) e dell'opportunità di procedere alla celere cessione del complesso aziendale al fine di preservarne il valore (strettamente correlato alla conservazione dei rapporti contrattuali in essere);
  - (ii) la cessione del complesso aziendale alle condizioni indicate (salve le modifiche disposte in questa sede) garantisce al conservazione di n. 47 posti di lavoro;

*Considerato, con riguardo alle richieste autorizzazioni ex art. 161, comma 7 l.f. e seguendo l'ordine di trattazione proposto dall'istante, quanto segue*

1. L'istanza di autorizzazione a rinunciare, in caso di mancata omologa della proposta di concordato avanzata da Marpol, al 95% del credito vantato da Martor s.p.a. nei confronti della predetta società, sia meritevole di accoglimento alla luce delle seguenti considerazioni:

- trattasi, in primo luogo, di atto idoneo ad incidere sul patrimonio del debitore e, in quanto tale, passibile di autorizzazione ex art. 161, comma 7 l.f.;
- con riguardo al merito dell'istanza, giova precisare che la valutazione della convenienza dell'atto per il ceto creditorio deve essere operata, trattandosi di un segmento della più ampia operazione di cessione del complesso aziendale, valutando gli effetti complessivi della predetta operazione. Sul punto, si richiama quanto condivisibilmente affermato dal pre-commissario giudiziale nel parere reso sull'istanza in esame: *“L'opportunità di autorizzare l'Istanza Marpol risiede anche nel fatto che l'alternativa concretamente praticabile (mancata efficacia dell'Offerta che presuppone tale autorizzazione) sarebbe certamente meno conveniente per i creditori: in difetto dell'Offerta, non sarebbe presumibilmente possibile dar corso alla cessione del Complesso Aziendale e Martor potrebbe a tutto concedere ipotizzare un piano meramente liquidatorio, nell'ambito del quale l'azienda non potrebbe essere valorizzata ed i creditori avrebbero una recovery con ogni probabilità inferiore”*;

- nella proposta concordataria formulata da Marpol si prevede la corresponsione in favore di Martor s.p.a. del 5% del credito da quest'ultima vantato nei confronti della società controllata e, secondo quanto riferito dal pre-commissario giudiziale, “*a seguito di approvazione da parte del 94% circa dei creditori, si è aperto il procedimento di omologa del concordato proposto da Marpol, con udienza di omologa fissata al 6.5.2020*”; in caso di omologa del piano concordatario si perverrebbe, dunque, al medesimo risultato cui tende l’istanza in esame (la quale, quindi, mira esclusivamente ad eliminare l’alea connessa alla fase di omologa del piano concordatario);
- i riflessi positivi della rinuncia in esame non si produrrebbero in favore di un soggetto terzo bensì di una società interamente partecipata dalla Martor s.p.a., con conseguente valorizzazione della partecipazione ai fini della cessione;
- lo stato di crisi in cui versa la società controllata (desumibile dalla proposizione della domanda concordataria) rende in ogni caso inverosimile l’integrale soddisfazione del credito vantato da Martor s.p.a.

Per tali ragioni deve ritenersi conveniente per il ceto creditorio la rinuncia parziale al credito vantato da Martor s.p.a. nei confronti della Marpol Sp. Zo.o.

La valutazione dell’istanza in parola nel quadro della più ampia operazione di cessione del complesso aziendale determina, tuttavia, la necessità di subordinare la concessa autorizzazione al perfezionamento del contratto di cessione, *i.e.* stipulazione del rogito notarile di vendita alle condizioni e nei termini *infra* specificati, con contestuale pagamento integrale del corrispettivo dovuto. Peraltro, poiché condizione per il rilascio della richiesta autorizzazione è la mancata omologa definitiva del concordato preventivo proposto da Marpol, qualora nel periodo compreso tra l’adozione del presente atto e la stipulazione del rogito notarile intervenisse l’omologa definitiva (non impugnata e non più soggetta a impugnazione) del predetto concordato, l’autorizzazione concessa dovrà ritenersi priva di effetti.

Alla luce delle considerazioni svolte, può essere concessa l’autorizzazione alla rinuncia al 95% del credito vantato dalla società proponente nei confronti della Marpol Sp. Zo.o., subordinandone l’efficacia alla duplice condizione della mancata omologa definitiva del concordato preventivo proposto dalla società controllata e del perfezionamento del contratto di cessione mediante stipulazione di rogito notarile – con contestuale integrale pagamento del prezzo - entro e non oltre il 30.06.2020.



2. L'istanza di autorizzazione alla sottoscrizione di un contratto di sublocazione relativo all'immobile ubicato in Brandizzo, via N. Cena n. 65, esula, invece, dalle competenze del Tribunale *ex art. 161, comma 7 l.f.*, trattandosi di atto di ordinaria amministrazione.

Sul punto, giova richiamare un condivisibile orientamento giurisprudenziale secondo cui “*in tema di attività di impresa, il discriminio tra "ordinaria" e "straordinaria" amministrazione non può ravvisarsi (come in altri settori, ad es. nell'amministrazione del patrimonio dell'incapace) nella natura conservativa dell'atto, "in quanto l'esercizio imprenditoriale presuppone necessariamente il compimento di atti dispositivi, e non meramente conservativi, sicchè la distinzione va fondata, per contro, sulla relazione in cui l'atto si pone con la gestione normale del tipo di impresa e con le relative dimensioni"* (Cass. n. 10229/1997; conf. Cass. n. 25952/2011; cfr. Cass. nn. 4584/1999 e 256/2004). Con specifico riferimento alla vicenda concordataria, è stato precisato che “*la valutazione in ordine al carattere di ordinaria o straordinaria amministrazione dell'atto posto in essere dal debitore senza autorizzazione del giudice delegato, ai fini della eventuale dichiarazione di inefficacia dell'atto stesso ai sensi della L. Fall., art. 167, deve essere compiuta dal giudice di merito tenendo conto che il carattere di atto di straordinaria amministrazione dipende dalla sua idoneità ad incidere negativamente sul patrimonio del debitore, pregiudicandone la consistenza o compromettendone la capacità a soddisfare le ragioni dei creditori, in quanto ne determina la riduzione, ovvero lo grava di vincoli e di pesi cui non corrisponde l'acquisizione di utilità reali prevalenti su questi ultimi*” (Cass. n. 20291/2005 [...]). Di conseguenza, possono ritenersi di ordinaria amministrazione gli atti di comune gestione dell'azienda, strettamente aderenti alle finalità e dimensioni del suo patrimonio e quelli che - ancorchè comportanti una spesa elevata (Cass. n. 9262/2000) - lo migliorino o anche solo lo conservino, mentre ricadono nell'area della straordinaria amministrazione gli atti suscettibili di ridurlo o gravarlo di pesi o vincoli cui non corrispondano acquisizioni di utilità reali su di essi prevalenti (cfr. *ex multis*, Cass. nn. 45/1979, 599/1982, 1357/1990)” (Cassazione civile, sez. I, 16/05/2019, n. 13261).

Nella specie, il contratto in esame non pare passibile di arrecare danno al ceto creditorio, atteso che la cessione del complesso aziendale fa venir meno l'esigenza di godimento dell'immobile concesso in *leasing* e la stipulazione del contratto in parola non è idoneo ad incidere negativamente sul patrimonio sociale (garantendo la copertura dei costi relativi all'immobile). Tale contratto è, pertanto, qualificabile quale atto di ordinaria amministrazione, in quanto tante rientrante della sfera gestoria di esclusiva competenza della società proponente.

E', tuttavia, indispensabile prevedere tra le condizioni di vendita del complesso aziendale, l'obbligo da parte dell'acquirente di curare la liberazione dei locali – fermo restando un diverso accordo con Intesa Sanpaolo s.p.a. (con conseguente costituzione di un titolo di detenzione autonomo rispetto alla posizione contrattuale della società proponente) – in caso di scioglimento dal contratto di locazione finanziaria, preservando così la facoltà di scelta della società proponente (si richiamano, sul punto, le condivisibili osservazioni svolte dal pre-commissario giudiziale in merito alle tempistiche per l'assunzione delle determinazioni relative al contratto in parola).

Risulta, altresì, opportuna la previsione dell'obbligo dell'acquirente di tenere indenne Martor s.p.a. - fermo comunque il diritto di quest'ultima di agire per il risarcimento del maggior danno eventualmente subito – da qualsivoglia pretesa creditoria relativa a: (i) mancata tempestiva liberazione dei locali (*i.e.* indennità di occupazione, imposte, tasse etc. e domande risarcitorie connesse); (ii) eventuali danni arrecati all'immobile nelle operazioni di asporto dei beni oggetto di cessione.

Trattandosi di obbligazioni connesse all'operazione di cessione del Complesso aziendale (essendo l'attività imprenditoriale svolta presso l'immobile concesso in *leasing*) le stesse possono essere incluse nelle condizioni di vendita specificate nel prosieguo.

3. E', infine, passibile di autorizzazione l'istanza alla stipulazione degli accordi con le organizzazioni sindacali e con i singoli lavoratori (trasferiti e non) per le seguenti ragioni:

- in primo luogo, detti accordi, prevedendo la corresponsione di ingenti incentivi economici in favore dei dipendenti non previsti dalla normativa di settore, sono qualificabili quali atti di straordinaria amministrazione, con conseguente necessità di autorizzazione ad opera del Tribunale ai sensi dell'art. 161, comma 7 1.f.;

- nel merito, gli accordi in esame paiono conformi al quadro normativo di riferimento, atteso che:

(i) dal testo degli stessi sono state espunte le previsioni di rinuncia dei dipendenti alla responsabilità solidale del cessionario, censurate dal Tribunale con decreto del 20.03.2020 (prevedendosi l'eventuale liberazione del solo cedente); entro tali limiti può essere concessa la richiesta autorizzazione;

(ii) l'obbligo di erogazione delle somme previste in favore dei lavoratori (corrispettivo transattivo, incentivi all'esodo, etc) è subordinato al definitivo trasferimento del Complesso aziendale e all'integrale versamento del prezzo da parte dell'acquirente (salve le precisazioni terminologiche di cui al parere in atti);

- sotto il profilo della convenienza per il ceto creditorio, sebbene l'ipotesi di concordato con continuità indiretta determini un maggiore esborso rispetto alla prospettiva liquidatoria (potendo costituire utile termine di riferimento ai fini che ci occupano la sola ipotesi di concordato liquidatorio, non anche lo scenario ipotizzabile in caso di fallimento) per complessivi € 275.755,05 (cfr. doc. 73), tale elemento è neutralizzato dagli effetti positivi in termini di piena valorizzazione del patrimonio aziendale (tenuto conto che, come dichiarato dalla società proponente, *“la società non è proprietaria di beni immobili o di macchinari da allocare sul mercato; il suo vero valore è rappresentato dall’organizzazione aziendale, dalla fiducia dei clienti, dai rapporti con i fornitori”*, con conseguente presumibile riduzione dell’attivo ripartibile in caso di concordato liquidatorio – cfr. pag. 35 del parere redatto dal pre-commissario giudiziale in data 12.05.2020);
- la sottoscrizione degli accordi in esame – e, più in generale, la cessione del complesso aziendale alle condizioni indicate in atti – garantisce la conservazione di n. 47 rapporti di lavoro (consentendo altresì ai lavoratori non trasferiti di beneficiare di strumenti per ridurre l’impatto sociale del licenziamento, tra cui l’incentivo all’esodo e l’ausilio alla ricollocazione presso diverse realtà aziendali).

Può essere, pertanto, concessa l’autorizzazione alla stipulazione dei predetti accordi.

*Considerato, con riguardo alla procedura competitiva ex art. 163 bis l.f., che*

- ai sensi dell’art. 163 *bis*, comma 1 l.f. *“Quando il piano di concordato di cui all’articolo 161, secondo comma, lettera e), comprende una offerta da parte di un soggetto già individuato avente ad oggetto il trasferimento in suo favore, anche prima dell’omologazione, verso un corrispettivo in denaro o comunque a titolo oneroso dell’azienda o di uno o più rami d’azienda o di specifici beni, il tribunale dispone la ricerca di interessati all’acquisto disponendo l’apertura di un procedimento competitivo a norma delle disposizioni previste dal secondo comma del presente articolo.”*. L’ultimo comma della disposizione richiamata ne estende l’applicazione, nei limiti della compatibilità, alla fase preconcordataria (così testualmente *“La disciplina del presente articolo si applica, in quanto compatibile, anche agli atti da autorizzare ai sensi dell’articolo 161, settimo comma, nonché all’affitto di azienda o di uno o più rami di azienda“*);
- come condivisibilmente affermato dal Tribunale di Milano, sez. II, con provvedimento del 31.05.2018 *“il principio della competitività deve comunque essere sempre salvaguardato anche nella fase del concordato con riserva in quanto principio cardine delle vendite concorsuali e coattive. E’ noto infatti che, con l’introduzione dell’art. 163 bis l. fall. il*

*legislatore ha inteso porre fine al fenomeno delle proposte vincolate ed ha affermato un principio non derogabile che impone sempre la pubblicizzazione dell'offerta pervenuta al debitore e il procedimento competitivo mirato all'individuazione dell'acquirente nella prospettiva della ottimizzazione del realizzo nell'interesse dei creditori”;*

- la liquidazione nei concordati – sia nella fase preconcordataria che nelle fasi successive all'ammissione del concordato (in tal senso dispone testualmente l'art. 182, comma 5 l.f.) – si deve, pertanto, necessariamente ispirare ai principi generali dettati dagli artt. 105 e ss. in tema di liquidazione dell'attivo. Ciò posto, le esigenze di celerità che connotano la fase preconcordataria sono tuttavia tenute in debita considerazione dal legislatore, il quale, mediante la previsione della clausola di compatibilità di cui all'ultimo comma dell'art. 163 *bis* cit., rimette al Tribunale l'individuazione delle condizioni di gara al fine di modulare la procedura alla luce delle circostanze del caso concreto. In altri termini, risulta conforme al quadro normativo di riferimento la previsione di una procedura di gara ‘più snella’ rispetto a quella prevista in ambito fallimentare, fermo restando il rispetto del principio di competitività nella sua forma minima di idonea pubblicità preventiva e successiva ammissione alla partecipazione di qualsivoglia interessato. E', pertanto, possibile escludere l'ammissibilità di offerte migliorative pervenute in data successiva rispetto allo svolgimento delle operazioni di gara (non essendo tale condizione di per sé idonea a minare la competitività della procedura nell'accezione minima innanzi illustrata ed essendo funzionale al fruttuoso esperimento della gara nel caso concreto, considerati i termini minimi di pubblicità preventiva ed il termine ultimo di efficacia dell'offerta posta a base della presente procedura);
- non può, peraltro, ritenersi inammissibile l'offerta posta a base d'asta in quanto sottoposta a condizione, atteso che alla data di presentazione dell'offerta ‘confermativa’ *ex art. 163 bis*, comma 3 l.f. (della cui essenzialità al fine di ritenere validamente formulata l'offerta da parte dell'originario offerente non può dubitarsi – come correttamente evidenziato dal pre-commissario giudiziale – alla luce del tenore letterale della disposizione menzionata; esigenza motivata dal fatto che la determinazione delle condizioni di vendita è di competenza esclusiva del Tribunale ai sensi del comma 2 della disposizione cit., con la conseguenza che l'offerta definitiva dovrà comportare l'integrale accettazione delle stesse da parte dell'offerente), saranno già state concesse (salvo quanto detto con riguardo all'istanza di autorizzazione alla stipulazione del contratto di sublocazione) le richieste autorizzazioni;
- ritenuto, infine, congruo, bilanciando l'esigenza di celerità connessa alla fase procedimentale in cui versa la procedura concordataria con la necessità di assicurare adeguata pubblicità, il termine di trenta giorni per la pubblicazione degli atti di gara.

## P. Q. M.

visti gli artt. 161, comma 7 e 163 *bis* l.f.,

dispone non luogo a provvedere in merito all'istanza di autorizzazione alla stipulazione di un contratto di sublocazione relativo al complesso immobiliare ubicato in Brandizzo, via N. Cena n. 65;

concede l'autorizzazione alla stipulazione degli accordi sindacali e individuali con i lavoratori alle condizioni indicate in parte motiva;

concede l'autorizzazione alla rinuncia al 95% del credito vantato da Martor s.p.a. nei confronti di Marpol Sp. Zo.o., subordinandone l'efficacia alla duplice condizione della mancata omologa definitiva del concordato preventivo proposto dalla società controllata e del perfezionamento del contratto di cessione mediante stipulazione di rogito notarile – con contestuale integrale pagamento del prezzo - entro e non oltre il 30.06.2020;

dispone l'apertura della procedura competitiva avente ad oggetto l'individuazione dei soggetti acquirenti del Complesso aziendale nei termini e alle condizioni di seguito indicati, prevedendo lo svolgimento delle operazioni di gara dinanzi al Notaio, Dott.ssa Caterina Bima, presso lo studio in Torino, C.so Duca degli Abruzzi n. 16, previa acquisizione della dichiarazione da parte del professionista indicato di idoneità dei locali a garantire il rispetto delle prescrizioni igienico-sanitarie volte a prevenire la diffusione del contagio da COVID-19;

manda al pre-commissario giudiziale di predisporre una specifica *virtual data room* mediante la quale rendere accessibili agli interessati che ne facciano richiesta le informazioni rilevanti per la partecipazione alla procedura competitiva (come da allegati), previa sottoscrizione da parte degli stessi di un accordo di riservatezza parimenti predisposto dal pre-commissario giudiziale (con previsione di clausole penali per inadempimento);

dispone che il bando di gara presenti le seguenti condizioni:

\*\*\*\*\*

### Procedura competitiva ex art. 163 *bis* l.f. per la selezione del soggetto acquirente del complesso aziendale di proprietà di Martor S.p.A. - C.P. n. 4/2019 R.G.

\*\*\*\*\*

Il presente bando di gara (in seguito “**Bando di Gara**”) disciplina le modalità di svolgimento della procedura di gara *ex art. 163 *bis* l. fall.*, giusto provvedimento autorizzativo del Tribunale di Ivrea di cui all’**Allegato A**.

#### **1. PREMESSE.**

**1.1** Martor S.p.A. (in seguito, “**Martor**”) è una società di diritto italiano, proprietaria *inter alia*

di:

- (i) un’azienda avente ad oggetto la cd. idroformatura e lavorazione dell’alluminio, esercitata in Brandizzo, nell’immobile sito in via N. Cena 63, di proprietà di Intesa Sanpaolo S.p.A., già Mediocredito Italiano S.p.A. (in seguito, “**Immobile Brandizzo**”) e concesso a Martor in locazione finanziaria tramite contratto n. 01002155/001 (in seguito, “**Contratto di Leasing Immobile Brandizzo**”); e
- (ii) quote della società di diritto polacco Marpol sp. zoo (con sede legale in Czechowice-Dziedzice, KRS 0000143831 – in seguito, “**Marpol**”), la cui attività è interconnessa a quella di Martor e che ha avviato in Polonia una procedura di concordato preventivo.

**1.2** In data 17.12.2019, Martor depositava presso il Tribunale di Ivrea ricorso *ex art. 161, 6° comma, l. fall..*

**1.3** Con provvedimento in data 12.2.2020 – reso a seguito di chiarimenti richiesti al ricorrente – il Tribunale di Ivrea concedeva il termine richiesto nella misura di 120 giorni con decorrenza dalla data di comunicazione del provvedimento, nominando Giudice delegato la dott.ssa Paola Cavarero e pre-commissario giudiziale il dott. Mario Leonardo Marta.

**1.4** Un soggetto terzo (in seguito, “**Offerente Base**”) formulava a Martor un’offerta irrevocabile datata 4.5.2020 (in seguito, “**Offerta Base**” – **Allegato B, oscurata nella parte in cui contiene dati identificativi dell’Offerente Base**), per l’acquisto del complesso aziendale di proprietà di Martor relativo alla cd. idroformatura e lavorazione dell’alluminio – comprensivo delle quote detenute in Marpol (in seguito, “**Partecipazione Marpol**”) – come meglio descritto ed individuato nell’Offerta Base (in seguito, “**Complesso Aziendale**”) e alle condizioni indicate nell’Offerta Base.

**1.5** Con “*istanza ex art. 161, 7° comma e 163 bis l. fall.*” in pari data (in seguito, “**Istanza Autorizzativa**”), Martor chiedeva al Tribunale di Ivrea di autorizzare l’esperimento di un procedimento competitivo *ex art. 163 bis l. fall.* sulla base dell’Offerta Base per individuare l’acquirente del Complesso Aziendale, nonché:

- (a) la rinuncia al 95% del credito vantato da Martor s.p.a. nei confronti di Marpol (nei termini di cui al punto 8.b dell’Offerta Base);
- (b) la sottoscrizione di un contratto di sublocazione dell’Immobile Brandizzo concesso in leasing a Martor s.p.a. (nei termini di cui al punto 8.c dell’Offerta Base);
- (c) la sottoscrizione di accordi con le competenti organizzazioni sindacali e con i dipendenti di Martor (nei termini di cui al punto 8.d dell’Offerta Base), avendo peraltro Martor dato atto nell’Istanza Autorizzativa che sono stati avviati gli adempimenti eventualmente necessari di cui all’art. 47 L. 428/1990.

**1.6** Con decreto del 16.05.2020 (cfr. **Allegato A**), visto il parere favorevole del pre-commissario giudiziale datato 12.05.2020, il Tribunale di Ivrea accoglieva l’Istanza Autorizzativa (nei termini indicati nel predetto provvedimento, cui si rinvia) e disponeva l’indizione della presente procedura di gara ai sensi dell’art. 163 *bis* 1. fall., finalizzata ad individuare il soggetto al quale vendere il Complesso aziendale alle condizioni di cui al presente Bando di Gara.

## **2. OGGETTO DELLA PROCEDURA DI GARA.**

**2.1** Oggetto della Procedura di Gara, in unico lotto, che verrà trasferito in via di definitiva cessione all’aggiudicatario (in seguito, “**Acquirente**”) alla data di stipula del contratto di cessione (in seguito “**Data di Trasferimento**”), è il Complesso Aziendale come individuato ed alle condizioni tutte indicate nel presente Bando di Gara e nell’Offerta Base di cui all’**Allegato B**, che forma parte integrante e sostanziale del presente Bando di Gara (con la precisazione che in caso di conflitto tra quanto indicato nell’Offerta Base e quanto indicato nel Bando di Gara prevale quanto indicato nel presente documento).

**2.2** Il Complesso Aziendale è quello individuato nell’Offerta Base ed è composto dai seguenti beni e rapporti:

- (i)** i rapporti di lavoro subordinato intercorrenti con i dipendenti di cui all’Allegato A dell’Offerta Base addetti al Complesso Aziendale (in seguito, “**Lavoratori Trasferiti**”);
- (ii)** le immobilizzazioni materiali e immateriali (“**Cespi**ti”) di cui all’Allegato B dell’Offerta Base in esse ricomprese tutte le attrezzature, gli arredi ed ogni altro bene strumentale di proprietà di Martor;
- (iii)** l’avviamento;
- (iv)** i contratti in corso per l’esercizio del Complesso Aziendale indicati nell’Allegato C all’Offerta Base, ivi inclusi i contratti di *leasing* elencati nel tabulato denominato “*Elenco contratti leasing Martor*” allegato all’Offerta Base fra l’Allegato B e l’Allegato C (in seguito “**Contratti Trasferiti**”);
- (v)** i marchi di fatto e i nomi commerciali della Società in uso dalla Società stessa, le insegne, la documentazione commerciale, gli elenchi clienti e fornitori, il *know-how*, i processi tecnici e commerciali, nonché ogni altro elemento o documento o conoscenza, su qualunque supporto, utilizzati o utilizzabili per la conduzione del Complesso Aziendale;
- (vi)** le rimanenze, quindi le materie prime, i semilavorati e i prodotti finiti realizzati dalla Società alla Data di Trasferimento del Complesso Aziendale;

- (vii) gli ordini esistenti e/o acquisiti dalla Società alla Data di Trasferimento del Complesso Aziendale (in seguito, “**Ordini Trasferiti**”);
- (viii) le autorizzazioni, concessioni e licenze necessarie per la gestione del Complesso Aziendale, meglio indicate nell’Allegato D all’Offerta Base;
- (ix) la proprietà delle quote della società di diritto polacco Marpol (esclusi i crediti di Martor verso Marpol).

Il tutto con precisazione che i beni, diritti e rapporti costituenti il Complesso Aziendale vengono trasferiti all’Acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano alla Data di Trasferimento, come “*visti piaciuti*” e senza garanzie da parte di Martor, anche ai sensi del successivo **punto 7**.

- 2.3 Sono esclusi dal Complesso Aziendale i beni, i crediti, i rapporti e le passività diversi da quelli sopra indicati al punto **2.2** (ivi incluso il contratto di *leasing* relativo all’Immobile Brandizzo) che non costituiscono oggetto del Complesso Aziendale e non saranno trasferiti all’Acquirente unitamente al Complesso Aziendale, bensì resteranno nella titolarità esclusiva nonché di esclusiva pertinenza e spettanza di Martor. Sono parimenti esclusi dal Complesso Aziendale i beni di terzi.
- 2.4 Nessuna modifica all’oggetto della Procedura di Gara e alle condizioni indicate nel presente Bando di Gara e nell’Offerta Base potrà essere presentata.

### **3. PREZZO DI VENDITA E PREZZO BASE DELLA PROCEDURA DI GARA.**

- 3.1 Il prezzo di cessione del Complesso Aziendale sarà quello che risulterà all’esito ed esaurita la Procedura di Gara (in seguito “**Prezzo di Vendita**”). Il Prezzo di Vendita non potrà subire rettifiche e/o variazioni in negativo.
- 3.2 Il Prezzo di Vendita (dedotta la cauzione versata dall’Acquirente, da imputarsi in conto prezzo in caso di aggiudicazione) dovrà essere corrisposto dall’Acquirente in via integrale contestualmente alla stipula dell’atto di cessione del Complesso Aziendale, mediante:
  - (i) assegni circolari non trasferibili intestati a “*Martor S.p.A. in Concordato Preventivo*” da anticipare in copia al notaio designato dalla procedura concordataria per la stipula dell’atto di cessione e al pre-commissario giudiziale, almeno 24 ore prima della data fissata per la stipula dell’atto di cessione del Complesso aziendale; oppure
  - (ii) bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato a Concordato Preventivo Martor S.p.A., IBAN: IT21M050340100500000010116, con visibilità dell’accredito delle somme su detto conto corrente prima della stipula del contratto di cessione del Complesso aziendale.
- 3.3 È prevista la facoltà dell’Acquirente di pagare una parte del Prezzo di Vendita mediante

accollo in capo all'Acquirente, liberatorio per Martor ai sensi dell'art. 1273, 1° comma c.c., dei debiti di Martor verso i Lavoratori Trasferiti alla Data di Trasferimento, come determinati negli accordi transattivi *ex art.* 2113, 4° comma, c.c. da stipularsi con i Lavoratori Trasferiti a cura e responsabilità del soggetto offerente-acquirente (e senza responsabilità per Martor, che, per quanto occorrere possa, presterà la propria collaborazione), fatta eccezione per la quota di debiti relativi al TFR maturato successivamente all'1.1.2007 e già versato da Martor presso il Fondo di Tesoreria INPS e/o altri fondi previdenziali. Il tutto, alle seguenti condizioni.

- (a) Potrà essere pagata mediante accolto liberatorio esclusivamente la quota del Prezzo di Vendita pari alle sole somme oggetto di accolto effettivamente liberatorio per Martor, quindi con liberatoria – valida ed efficace acquisita nelle forme di legge – in favore di Martor da ogni responsabilità in ordine a tali partite debitorie da indicarsi e quantificarsi espressamente.
  - (b) Entro e non oltre il termine di 5 giorni antecedenti alla Data di Trasferimento (in seguito, “**Data di Verifica**”) il soggetto individuato come Acquirente dovrà consegnare a Martor ed al Commissario Giudiziale:
    - (i) gli originali di tutte le liberatorie contenenti l'esatta quantificazione dei debiti accollati dall'Acquirente, per i quali i creditori hanno espressamente definitivamente liberato Martor nelle forme di legge e senza condizioni o termini per dette liberatorie;
    - (ii) un prospetto riepilogativo dettagliato di tutte le esatte somme oggetto di accolto liberatorio, per le quali sia stata rilasciata dal creditore valida ed efficace liberatoria in favore di Martor, acquisita nelle forme di legge.
  - (c) Eventuali scostamenti, per errore di calcolo, in *melius* o in *peius* degli importi oggetto di accolto liberatorio resteranno rispettivamente a favore e a carico dell'Acquirente, senza possibilità di sollevare contestazione alcuna e non incideranno sul Prezzo di Vendita né sulle modalità di corresponsione del Prezzo di Vendita, rinunciando l'offerente, con la presentazione dell'Offerta Procedura di Gara (come *infra* definita) a qualsivoglia richiesta di rimborso e/o conguaglio e/o riduzione del Prezzo di Vendita.
- 3.4 Sono altresì a carico dell'Acquirente tutti gli oneri connessi alla vendita quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo, tasse ed oneri di legge, imposte, spese notarili (anche di parcella), eventuali cancellazioni di iscrizioni, imposte registro, “volturazioni” inerenti i mobili registrati (in seguito “**Oneri Vendita**”), che dovranno essere versati contestualmente alla stipula dell'atto di cessione del Complesso Aziendale, a mezzo assegni circolari non

trasferibili, intestati come da indicazione del notaio designato dalla procedura concordataria per la stipula dell'atto di cessione, da anticipare in copia al notaio ed al Commissario Giudiziale, almeno 24 ore prima della Data di Trasferimento.

**3.5** Il prezzo minimo ai fini dell'Offerta Procedura di Gara come *infra* definita da presentare per partecipare alla Procedura di Gara (in seguito, “**Prezzo Minimo Offerta**”) è pari al prezzo indicato nell'Offerta Base e, quindi, è pari a quanto segue:

- (i)** importo fisso ed immutabile in riduzione di € 6 milioni (in seguito, “**Prezzo Minimo Fisso**”); oltre a
- (ii)** importo variabile sino alla concorrenza massima di ulteriori € 4 milioni (in seguito, “**Prezzo Variabile**”), che sarà dovuto – nella misura ed alle condizioni indicate nell'Offerta Base – al ricorrere degli eventi indicati all'art. 4 dell'Offerta Base (c.d. “Primo Upside”, “Secondo Upside” e “Terzo Upside” come definiti nell'Offerta Base) e tutti da verificarsi entro e non oltre la Data di Verifica.

**3.6** I criteri di imputazione del Prezzo di Vendita seguiranno, per quanto compatibili, i criteri indicati nell'Offerta Base, fermo il fatto che l'Acquirente, con la partecipazione alla Procedura di Gara, si impegna a mantenere indenne e manlevare Martor da qualsiasi onere, imposta, sanzione, costo e, in generale, da qualsiasi esborso economico anche di origine fiscale cui fosse tenuta in ragione della predetta imputazione.

#### **4. TERMINI, MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E GARANZIE DA PRESTARE.**

**4.1** Per partecipare alla Procedura di Gara e formulare valida offerta ai sensi del Bando di Gara, l'offerente (compreso il soggetto che ha formulato l'Offerta Base che ove non depositi offerta confermativa nel rispetto della Procedura di Gara e ai sensi del Bando di Gara – dichiarando di accettarne integralmente le condizioni - non potrà partecipare validamente alle operazioni di vendita anche in assenza di ulteriori offerte) deve presentare un'offerta (in seguito “**Offerta Procedura di Gara**”) che deve avere i seguenti requisiti:

- (i)** essere presentata presso lo studio del Notaio, dott.ssa Caterina Bima, in Torino, C.so Duca degli Abruzzi n. 16 (in seguito “Notaio Designato”) entro e non oltre le ore 10:00 del giorno coincidente con la Data Esame Offerte, i.e. 19.06.2020;
- (ii)** se l'offerente è persona fisica, devono essere indicati nome, cognome, data e luogo di nascita, numero di codice fiscale, stato civile, residenza e recapito telefonico e numero di *fax* dell'offerente da utilizzarsi per le comunicazioni del Commissario Giudiziale e/o comunque inerenti la Procedura di Gara, con allegazione di copia della carta

- d'identità o altro documento di riconoscimento dell'offerente in corso di validità; se l'offerente è persona giuridica dovranno essere documentati i poteri di rappresentanza del sottoscrittore (allegando anche copia di un documento di riconoscimento di quest'ultimo, nonché visura camerale aggiornata) e dovranno essere indicati ragione sociale e/o denominazione della società o ente offerente, sede sociale, numero di iscrizione nel registro delle imprese (ove presente), codice fiscale, recapito telefonico, numero di *fax* ed indirizzo PEC da utilizzarsi per le comunicazioni del Commissario Giudiziale e/o comunque inerenti la Procedura di Gara;
- (iii) avere per oggetto il Complesso Aziendale come individuato ed alle condizioni di fatto e di diritto tutte indicate nel presente Bando di Gara e nell'Offerta Base; e
  - (iv) vedere offerto un prezzo di acquisto del Complesso Aziendale non inferiore al Prezzo Minimo Offerta, con precisazione che tutti gli eventuali aumenti rispetto a detto Prezzo Minimo Offerta presenti nell'Offerta Procedura Gara o che sortiranno dal procedimento di gara hanno da intendersi riferibili alla componente fissa ed immutabile in riduzione del prezzo (cd. Prezzo Minimo Fisso), fermo l'obbligo di pagamento del Prezzo Variabile alle condizioni e termini di cui all'Offerta Base (con puntuale assunzione di obbligo in tal senso); e
  - (v) vedere allegata – a garanzia di tutti gli impegni assunti con l'Offerta Procedura di Gara e di tutto quanto indicato nel Bando di Gara – una cauzione infruttifera di interessi di importo pari ad almeno € 1.200.000,00, mediante:
    - a. assegni circolari non trasferibili intestati a “Concordato Preventivo Martor S.p.A.” (gli assegni potranno immediatamente essere incassati sul conto corrente della Procedura Concordataria e verranno restituiti agli offerenti non aggiudicatari e non inadempienti a quanto previsto nel Bando di Gara, senza riconoscimento di interessi o corrispettivi, una volta conclusa la Procedura di Gara); oppure
    - b. bonifico bancario effettuato sul conto corrente intestato a Concordato Preventivo Martor S.p.A., IBAN: IT21M0503401005000000010116, con allegazione della contabile di bonifico e con visibilità dell'accredito delle somme sul conto corrente della Procedura al momento della presentazione dell'Offerta Procedura di Gara;
- l'Offerente Base che ha già presentato l'Offerta Base, può validamente presentare l'Offerta Procedura di Gara nei termini temporali e procedurali di cui al presente Bando di Gara, omettendo l'allegazione di detta cauzione, avendo già versato

- l'importo in questione in favore di Martor contestualmente alla presentazione dell'Offerta Base; e
- (vi) contenere l'espressa dichiarazione di impegno irrevocabile all'acquisto del Complesso Aziendale avente validità sino al 23.6.2020 (data entro la quale dovrà avvenire l'aggiudicazione definitiva del Complesso aziendale all'esito della Procedura di Gara); e
  - (vii) contenere l'impegno, in ipotesi di aggiudicazione, a stipulare il contratto di cessione del Complesso aziendale, alle condizioni indicate nell'Offerta Base come integrate dal presente Bando di Gara, nella data indicata dalla Procedura e comunque entro il 30.6.2020 presso il notaio designato; e
  - (viii) contenere l'impegno a curare la liberazione dell'immobile sito in Brandizzo, via N. Cena n. 65, in caso di comunicazione da parte di Martor e/o del Commissario Giudiziale di scioglimento dal contratto di *leasing* avente ad oggetto il predetto immobile, nonché l'assunzione dell'obbligo di tenere indenne Martor - fermo comunque il diritto di quest'ultima di agire per il risarcimento del maggior danno eventualmente subito – da qualsivoglia pretesa creditoria relativa a: (a) mancata tempestiva liberazione dei locali (*i.e.* indennità di occupazione, imposte, tasse etc. e domande risarcitorie connesse); (b) eventuali danni arrecati all'immobile nelle operazioni di asporto dei beni oggetto di cessione; e
  - (ix) contenere l'espressa dichiarazione di aver preso visione del Bando di Gara e suoi allegati, in quanto le pubblicazioni che vengono effettuate non possono considerarsi esaustive delle condizioni cui la vendita è sottoposta; e
  - (x) allegare il Bando di Gara e la documentazione allegata (cfr. *infra* allegati) siglati in ogni pagina in segno di accettazione degli stessi; e
  - (xi) contenere l'espressa accettazione di tutti i dati/informazioni/perizie redatti e/o forniti da Martor e/o dalla procedura concordataria e/o dal Commissario e/o loro consulenti; e
  - (xii) essere siglata in ogni sua parte (compresi gli allegati) e sottoscritta in calce per esteso dall'offerente (da soggetto dotato di potere di firma, idoneo ad impegnare legalmente l'offerente); e
  - (xiii) non essere sottoposta a condizione e non essere formulata per persona da nominare; e
  - (xiv) essere segreta e quindi contenuta in un unico plico chiuso e sigillato, senza timbri o segni di riconoscimento.

**4.2** Sono legittimati a presentare un'Offerta Procedura di Gara coloro i quali presentino i seguenti requisiti soggettivi:

- (i) persone fisiche, italiane od estere, enti, società o comunque soggetti, italiani od esteri, muniti di personalità giuridica secondo la legislazione del paese di appartenenza; e
- (ii) soggetti che non si trovino, alla data di presentazione dell'Offerta Procedura di Gara, in stato di liquidazione o che non siano sottoposti a procedure concorsuali o a qualunque altra procedura che denoti lo stato di insolvenza o la cessazione dell'attività e che non provengano da paesi inseriti nella cd. “*black list*” ai sensi della vigente normativa.

- 4.3** La consegna della busta contenente l'Offerta Procedura di Gara è a totale ed esclusivo rischio del soggetto offerente, restando esclusa qualsiasi responsabilità degli Organi della Procedura e loro consulenti ove, per qualunque motivo, la busta contenente l'Offerta Procedura di Gara non sia depositata entro il previsto termine perentorio di scadenza.
- 4.4** Non verranno in alcun modo prese in considerazione buste contenenti l'Offerta Procedura di Gara pervenute dopo la scadenza del predetto termine perentorio. Le buste contenenti l'Offerta Procedura di Gara depositate in ritardo non verranno aperte e saranno considerate come non depositate.
- 4.5** L'Offerta Procedura di Gara dovrà essere redatta in lingua italiana e, ai sensi dell'art. 122 c.p.c., qualunque documento prodotto in lingua straniera unitamente all'Offerta Procedura di Gara e/o in corso di Procedura di Gara e/o in funzione e/o in occasione dell'atto di cessione, dovrà essere corredata da traduzione in lingua italiana, munito di asseverazione (Cancelleria o Notaio della Repubblica Italiana). Stesse modalità dovranno essere osservate nel caso di ulteriori comunicazioni nonché in sede di legittimazione dei poteri per il perfezionamento, per atto pubblico o scrittura privata autenticata, dell'atto di cessione.

## **5. MODALITÀ DI INDIVIDUAZIONE DELL'ACQUIRENTE.**

- 5.1** L'apertura delle Offerte Procedura di Gara avanti al Notaio Designato, alla presenza del Commissario Giudiziale ed eventualmente di Martor s.p.a. e dei loro consulenti è fissata **per il giorno 19.06.2020, ore 11:00** (in seguito “**Data Esame Offerte**”).
- 5.2** Alla Data Esame Offerte il Notaio Designato valuterà l'ammissibilità delle Offerte Procedura di Gara pervenute ai sensi del Bando di Gara, escludendo quelle che non risultino rispettare i requisiti ivi indicati (in seguito “**Offerte Valide**”).
- 5.3** Ove pervenute più Offerte Valide per un prezzo non inferiore al Prezzo Minimo Offerta verrà indetta una gara al rialzo (in seguito “**Gara**”), che avrà come prezzo base il prezzo più alto offerto (in seguito “**Prezzo Base Gara**”) a cui potranno partecipare solo coloro i quali abbiano presentato Offerte Valide. Ove pervenuta la sola offerta dell'Offerente Base

(confermata entro il termine indicato), quest'ultimo sarà individuato quale Acquirente ed il Notaio Designato disporrà l'aggiudicazione del Complesso Aziendale in suo favore.

**5.4** La Gara si terrà dinanzi al Notaio Designato, presso lo studio di quest'ultimo in Torino, C.so Duca degli Abruzzi n. 16, alla presenza del Commissario Giudiziale ed eventualmente di Martor s.p.a. e dei loro consulenti.

**5.5** La Gara avrà come base il Prezzo Base Gara, ferme le altre condizioni previste nel Bando di Gara (tra cui, in particolare, i cd. *Upsides*).

**5.6** La Gara avverrà con le seguenti modalità

- (i)** la Gara si terrà con rilanci in aumento sulla componente fissa ed immutabile del Prezzo Base Gara (cd. Prezzo Minimo Fisso come eventualmente già aumentato in sede di Offerta Procedura di Gara); non sarà considerato rilancio il semplice allineamento al rilancio di altro offerente e verrà individuato come acquirente il soggetto che abbia effettuato l'ultimo rilancio; il tutto, con precisazione che:
  - a.** ciascun rilancio dovrà essere effettuato per l'importo minimo di euro 30.000,00;
  - b.** il tempo massimo per effettuare il rilancio sarà pari a 3 minuti decorrenti dall'apertura Gara per il primo rilancio e dall'ultimo rilancio per i rilanci successivi;
  - c.** l'offerente non potrà parlare con altri soggetti presenti alla Gara a meno che non siano rappresentanti dell'offerente stesso muniti di procura a partecipare alla Gara, né collegarsi e/o utilizzare mezzi telefonici o informatici per comunicare con soggetti terzi;
- (ii)** nel caso in cui il Prezzo Base Gara sia pari al Prezzo Minimo Offerta e nessuno dei partecipanti alla Gara presenti rilanci, verrà individuato come Acquirente l'Offerente Base, che aveva formulato l'Offerta Base;
- (iii)** nel caso in cui il Prezzo Base Gara sia maggiore al Prezzo Minimo Offerta e nessuno dei partecipanti alla Gara presenti rilanci,
  - a.** verrà individuato come Acquirente il soggetto che aveva formulato il prezzo posto come Prezzo Base Gara; o
  - b.** qualora tale Prezzo Base Gara fosse stato offerto da più soggetti e nessuno dei detti soggetti presenti offerta in aumento, la scelta avverrà mediante sorteggio fra gli stessi; il sorteggio sarà effettuato dal Notaio Designato in sede di Gara.

**5.7** Esaurite le operazioni previste nei precedenti articoli, il Notaio Designato dichiarerà l'aggiudicazione definitiva del Complesso Aziendale in favore del soggetto risultato

aggiudicatario, che sarà quindi l'Acquirente del Complesso Aziendale. Non è prevista la facoltà di formulazione di offerte migliorative successivamente all'aggiudicazione.

**5.8** A seguito della declaratoria di aggiudicazione di cui al precedente punto **5.7**, il Commissario Giudiziale informerà Martor ed il soggetto individuato come Acquirente circa la data (entro il termine del 30.6.2020) in cui verrà dato corso alla stipula del contratto di cessione del Complesso Aziendale avanti al notaio designato.

**5.9** Entro la Data di Verifica (vale a dire entro il termine di 5 giorni antecedenti alla data fissata per la stipula del rogito notarile di cessione del Complesso Aziendale), il soggetto individuato come Acquirente dovrà trasmettere al Notaio Designato (anticipando il tutto a mezzo PEC a Martor ed al Commissario Giudiziale) quanto segue:

- (i) documentazione di cui al **punto 3.3.b** (ove l'Acquirente intenda pagare una parte del Prezzo di Vendita mediante accolto liberatorio per Martor delle passività ivi indicate);
- (ii) indicazione dell'importo definitivo del Prezzo Variabile (cd. *Upsides*) verificato in contraddittorio con Martor sulla base dei criteri indicati all'art. 4 dell'Offerta Base; dopo tale comunicazione nessuna eccezione potrà essere sollevata dall'Acquirente anche dopo l'avvenuto trasferimento del Complesso Aziendale in relazione al Prezzo Variabile, tenuto conto che la verifica e quantificazione dei c.d. *Upsides* (come definiti nell'Offerta Base) avviene a sua cura e responsabilità anche se effettuata in ipotesi sulla base di documentazione messa a disposizione da Martor e/o Marpol poi risultante errata e/o non esaustiva.

**5.10** Al termine delle operazioni di vendita e della stipula dell'atto di cessione del Complesso Aziendale, le cauzioni prestate dagli offerenti non aggiudicatari e non inadempienti verranno restituite senza che gli offerenti abbiano diritto a vedersi riconosciuti eventuali interessi e/o corrispettivi; la cauzione prestata invece dal soggetto individuato come Acquirente sarà trattenuta in conto prezzo sul Prezzo di Vendita.

## **6. CLAUSOLE GENERALI DELLA PROCEDURA DI GARA.**

**6.1** Ciascun interessato ha l'onere di prendere visione dei beni e/o diritti oggetto della Procedura di Gara nonché degli allegati al Bando di Gara. Come disposto con decreto del 16.05.2020, il Commissario giudiziale curerà la predisposizione di una *virtual data room* mediante la quale rendere accessibili agli interessati le informazioni relative alla procedura di gara (*i.e.* il decreto *ex art. 163 bis 1.f.* del 16.05.2020, il Bando di Gara e gli allegati indicati in calce). Potranno accedere alla *virtual data room* i soggetti che (a) abbiano sottoscritto (allegando documento identificativo e, in caso di società, visura camerale che attesti la sussistenza del potere rappresentativo) l'accordo di riservatezza predisposto dal Commissario giudiziale e pubblicato

unitamente al Bando di Gara; **(b)** ne facciano richiesta per iscritto con comunicazione da inviarsi presso il Commissario Giudiziale via PEC all'indirizzo [cp4.2019ivrea@peccordati.it](mailto:cp4.2019ivrea@peccordati.it).

Martor, la procedura concordataria, il Commissario Giudiziale, i loro ausiliari, i periti/consulenti e i dipendenti/amministratori della società proponente non sono responsabili con riguardo alla veridicità, correttezza e completezza delle informazioni fornite e della documentazione trasmessa, che ciascun interessato ha l'onere di verificare.

Ogni eventuale ulteriore richiesta di informazioni e chiarimenti (in seguito, “**Informazioni Eventuali**”) potrà essere liberamente valutata da Martor e/o dal Commissario Giudiziale, senza obblighi di sorta e fermo restando che non saranno in ogni caso prese in considerazione **(i)** richieste di informazioni, chiarimenti e/o documentazione generiche, meramente esplorative e/o tali da comportare un rallentamento della Procedura di Gara; **(ii)** richieste che possano pregiudicare notizie aziendali ritenute sensibili da Martor e/o dal Commissario Giudiziale.

Martor e/o il Commissario Giudiziale si riservano di valutare le modalità e la tempistica con cui rendere disponibili le Informazioni Eventuali.

Anche per le Informazioni Eventuali fornite vale l'esonero di responsabilità relativo alla veridicità, correttezza e completezza delle informazioni e/o documentazione forniti, che ciascun interessato ha l'onere di verificare.

Ove venga chiesto l'accesso ai documenti da parte di soggetti (anche consulenti indicati da tali soggetti) concorrenti con Martor e con il Complesso Aziendale, sarà diritto del Commissario Giudiziale (sentito il Giudice Delegato) rifiutare l'accesso alle Informazioni Eventuali e/o ad ogni altra richiesta.

- 6.2 È facoltà della procedura concordataria, giusto provvedimento del Giudice delegato, sospendere/revocare la Procedura di Gara e/o le operazioni di vendita in qualsiasi momento senza che da ciò consegua alcun diritto risarcitorio e/o a qualsivoglia titolo o ragione in capo agli offerenti e/o agli acquirenti individuati e/o terzi in genere.
- 6.3 Il Bando di Gara non costituisce un'offerta al pubblico *ex art. 1336 c.c.*, né una sollecitazione del pubblico risparmio. La pubblicazione del decreto del Bando di Gara e/o la ricezione delle Offerte Procedura di Gara non comportano per Martor e/o la procedura concordataria e/o per il Commissario Giudiziale e/o per il Notaio Designato alcun obbligo o impegno a dare corso alla vendita nei confronti degli offerenti.
- 6.4 Le comunicazioni previste nel Bando di Gara saranno validamente effettuate da Martor e/o dal Commissario Giudiziale anche solo all'indirizzo fax indicato.

- 6.5** Ciascun offerente sosterrà i costi indotti dalle proprie ricerche e valutazioni, comprese le eventuali spese connesse all’assistenza legale e/o contabile, nonché qualsiasi altro costo legato all’analisi dell’operazione.
- 6.6** Le scelte operate da Martor e/o dal Commissario Giudiziale e/o dal Notaio Designato (con le debite autorizzazioni degli Organi della Procedura, ove dovute) saranno insindacabili da parte degli offerenti e/o aggiudicatari designati, che con la presentazione dell’Offerta Procedura di Gara accettano integralmente il contenuto e le previsioni del Bando di Gara e suoi allegati che ne sono parte integrante.
- 6.7** Tutte le richieste e/o comunicazioni dovranno essere redatte in lingua italiana e ai sensi dell’art. 122 c.p.c., qualunque documento prodotto in lingua straniera dovrà essere corredata da traduzione in lingua italiana, munito di asseverazione (Cancelleria o Notaio della Repubblica Italiana).
- 6.8** Il Bando di Gara (con il solo **Allegato A** e con il testo di impegno di riservatezza di cui al punto **6.1** da redigersi a cura del Commissario Giudiziale) sarà pubblicizzato, almeno 30 giorni prima della Data Esame Offerte di cui al punto **5.1**, mediante pubblicazione:
- (i)** sul Portale delle Vendite Pubbliche ai sensi dell’art. 490 c.p.c.;
  - (ii)** sul quotidiano Sole24Ore;
  - (iii)** su ulteriori siti internet individuati dal Commissario Giudiziale al fine di garantire massima visibilità all’offerta.

## **7. CONDIZIONI DI TRASFERIMENTO DEL COMPLESSO AZIENDALE.**

- 7.1** Il contratto di cessione del Complesso Aziendale (in seguito, “**Contratto di Cessione**”) conterrà tutte le condizioni e clausole di trasferimento previste nell’Offerta Base e nel presente Bando di Gara, che costituiranno parti integranti e sostanziali del Contratto di Cessione. Il tutto, con precisazione che in ipotesi di conflitto tra quanto previsto nell’Offerta Base e quanto previsto nel Bando di Gara prevale quanto previsto nel Bando di Gara.
- 7.2 Efficacia del trasferimento.**
- 7.2.1** Il trasferimento del Complesso Aziendale avrà efficacia ed effetti contestualmente alla stipula del Contratto di Cessione e, quindi, alla Data di Trasferimento, a fronte della corresponsione integrale del Prezzo di Vendita (dedotto dal Prezzo di Vendita solo i debiti accollati se sussistenti le condizioni previste nel Bando di Gara per garantire che l’accollo sia liberatorio a favore di Martor).
- 7.2.2** Il Complesso Aziendale s’intende trasferito e consegnato all’Acquirente alla Data di Trasferimento.

**7.2.3** Dalla Data di Trasferimento, ogni e qualsivoglia rischio, di qualsiasi natura, riconnesso al Complesso Aziendale ed a tutti i rapporti, diritti e beni che lo compongono viene assunto in via esclusiva dall'Acquirente, con rinuncia dell'Acquirente a far valere, nei confronti di Martor e/o della procedura concordataria e/o dei suoi Organi, qualsivoglia pretesa di qualsivoglia genere e natura. L'Acquirente si impegna irrevocabilmente a manlevare Martor e/o la procedura concordataria e/o i suoi Organi per ogni eventuale pretesa e/o richiesta, di qualsivoglia genere e natura, formulata da qualsivoglia soggetto in relazione ad ogni atto e/o fatto riferibile al Complesso Aziendale, successivo alla Data di Trasferimento.

Per gli automezzi/veicoli ecc. immatricolati oggetto di trasferimento il Contratto di Cessione dovrà prevedere l'elenco dettagliato degli stessi e il divieto di utilizzo dei beni da parte dell'Acquirente sino a che saranno state eseguite a cura e spese dell'Acquirente le formalità necessarie a perfezionare il trasferimento di detti beni presso i pubblici registri.

**7.2.4** Tutti gli adempimenti per formalizzare e/o rendere opponibile il trasferimento del Complesso Aziendale e dei beni, rapporti e diritti che lo costituiscono dovranno essere effettuati a cura e spese dell'Acquirente, rimossa ogni responsabilità e/o onere in capo a Martor e/o alla procedura concordataria e/o ai suoi organi.

**7.2.5** Anche con riferimento alla Partecipazione Marpol (compresa nel Complesso Aziendale) l'Acquirente s'impegna a richiedere autorizzazioni, licenze, nulla osta, permessi complementari che si rendessero eventualmente necessari per l'intestazione della Partecipazione Marpol e per l'iscrizione a libro soci, che resta onere dell'Acquirente effettuare senza alcuna responsabilità di Martor e/o della Procedura e/o dei loro ausiliari, periti/consulenti.

### **7.3 Rilascio dell'Immobile Brandizzo.**

**7.3.1** Alla Data di Trasferimento, il Complesso Aziendale è esercitato nell'Immobile Brandizzo.

**7.3.2** In caso di scioglimento dal contratto di locazione finanziaria intercorrente tra Martor e Intesa Sanpaolo s.p.a., l'Acquirente dovrà restituire a Martor l'Immobile Brandizzo libero da persone e/o cose di sua proprietà (che l'Acquirente ha l'obbligo di asportare senza arrecare alcun danno all'Immobile Brandizzo) e in buono stato locativo e di manutenzione entro il termine comunicato dal Commissario giudiziale (in ogni caso non superiore a giorni 90). Il tutto, fermo restando quanto segue:

**(a)** sino alla data di effettiva riconsegna l'Acquirente è tenuto a corrispondere a Martor, entro il giorno 5 di ciascun mese mediante bonifico bancario sul conto corrente della Procedura, un importo pari:

**(i)** al canone mensile di *leasing*; e

- (ii) alla quota mensile di oneri accessori e di imposte relativi all'Immobile Brandizzo.
- (b) Il pagamento del predetto importo non potrà essere sospeso o ritardato per nessun motivo, rinunciando sin da ora l'Acquirente a sollevare qualsivoglia eccezione e/o contestazione e/o pretesa in proposito;
- (c) In ipotesi di ritardo nella riconsegna dell'Immobile Brandizzo rispetto al termine indicato dal Commissario giudiziale, l'Acquirente dovrà tenere indenne e manlevare Martor da qualsivoglia danno derivante dal mancato tempestivo rilascio dell'immobile (ivi inclusi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, canoni di leasing, imposte, tasse, spese di gestione e connesse domande risarcitorie), fermo comunque il diritto di Martor di agire per il risarcimento di ogni maggior danno eventualmente patito in conseguenza del predetto ritardo.
- (d) l'Acquirente dovrà tenere indenne e manlevare Martor da qualsivoglia pretesa risarcitoria avanzata dalla concedente per danni cagionati all'Immobile Brandizzo nell'esecuzione delle operazioni di asporto dei beni ivi contenuti.

#### **7.4 Occupazione – Lavoratori Trasferiti.**

- 7.4.1** Prima della stipula del Contratto di Cessione sono stati avviati e conclusi, senza responsabilità per Martor, gli adempimenti di cui all'art. 47, L. 428/1990 (così come modificato dal d. lg. 2 febbraio 2001, n. 18), finalizzati al trasferimento in favore dell'Acquirente dei soli 47 Lavoratori Trasferiti ed escluso il trasferimento in favore dell'Acquirente degli ulteriori dipendenti già in forza a Martor (in seguito, “**Lavoratori Non Trasferiti**” – al Contratto di Cessione verrà allegato un elenco nominativo degli stessi, anche ai fini di quanto previsto al successivo **punto 7.4.6**).
- 7.4.2** Con efficacia dalla Data di Trasferimento, i Lavoratori Trasferiti vengono definitivamente trasferiti all'Acquirente.
- 7.4.3** L'Acquirente dichiara e s'impegna a liberare, tenere indenne e manlevare Martor e/o la procedura concordataria e/o i suoi Organi da qualsivoglia responsabilità e/o richiesta e/o pretesa derivante e/o connessa e/o esistente e/o nascente e/o collegata all'esperimento delle procedure di trasferimento dei dipendenti e/o al Contratto di Cessione e/o ai rapporti di lavoro facenti capo all'Acquirente a decorrere dalla Data di Trasferimento.
- 7.4.4** I debiti e/o obblighi contributivi e di retribuzione relativi ai Lavoratori Trasferiti:
  - (i) per i debiti maturati in epoca antecedente alla Data di Trasferimento si rinvia alla normativa vigente in materia e agli accordi sindacali e individuali sottoscritti, fermi restando gli effetti dell'eventuale accolto liberatorio;

(ii) restano a carico dell'Acquirente, ove maturati in epoca successiva alla Data di Trasferimento.

**7.4.5** I debiti e/o obblighi contributivi e di retribuzione relativi ai Lavoratori Non Trasferiti restano a carico di Martor, secondo il rango di legge.

**7.4.6** L'Acquirente si impegna a riconoscere sino al 31.12.2022 un diritto di precedenza in favore dei Lavoratori Non Trasferiti in caso di nuove assunzioni da parte dell'Acquirente presso il sito industriale di Brandizzo.

**7.4.7** L'Acquirente dovrà conservare tutta la documentazione relativa ai Lavoratori Trasferiti sino alle scadenze di Legge, con diritto di accesso di Martor.

## **7.5 Debiti e crediti.**

**7.5.1** I debiti aventi fonte genetica anteriore alla Data di Trasferimento – ivi incluse, tra le altre, le passività afferenti il Complesso Aziendale di titolarità di Martor (e, quindi, senza che ciò rilevi con riferimento a Marpol), comprese le passività relative all'eventuale mancato pagamento dei canoni di locazione finanziaria aventi fonte genetica anteriore alla Data di Trasferimento ma la cui esigibilità sia stata eventualmente differita in data posteriore in applicazione dell'art. 56, comma 2, D.L. 18/2020 – restano a carico di Martor. Il tutto, fatta eccezione (i) per i debiti verso Dipendenti Trasferiti (regolati dalla normativa vigente e dagli accordi sindacali e individuali di lavoro, fermi gli effetti dell'eventuale accolto liberatorio); e (ii) fermo quanto indicato al **punto 7.6.5** per i Contratti Trasferiti ed al **punto 7.6.6** per gli Ordini Trasferiti.

**7.5.2** Ove per qualsivoglia ragione l'Acquirente dovesse pagare debiti di Martor (non oggetto di accolto liberatorio), resta inteso che eventuali diritti di regresso dell'Acquirente verso Martor, ove accertati come esistenti e dovuti i debiti pagati, potranno al più essere fatti valere con il medesimo rango originario del credito e, quindi, con il medesimo rango che aveva il creditore di Martor pagato dall'Acquirente.

**7.5.3** I crediti relativi al Complesso Aziendale aventi fonte genetica anteriore alla Data di Trasferimento restano a favore di Martor.

**7.5.4** I debiti e crediti aventi fonte genetica successiva alla Data di Trasferimento restano rispettivamente a carico e favore dell'Acquirente.

## **7.6 Assenza di garanzie e/o responsabilità in capo a parte cedente.**

**7.6.1** Il Complesso Aziendale (unitamente a tutti i beni, rapporti e diritti che lo compongono) viene trasferito all'Acquirente, che lo accetta, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova alla Data di Trasferimento, senza alcuna responsabilità e/o garanzia da parte di Martor e/o della procedura concordataria e/o dei suoi Organi per la sua consistenza, qualità, effettiva

cedibilità e rimossa ogni possibile eccezione su ogni e qualsivoglia bene e/o rapporto e/o diritto costituente il Complesso Aziendale da parte dell'Acquirente, la quale dichiara e garantisce di ben conoscere i beni, diritti e rapporti che costituiscono il Complesso Aziendale, nulla avendo da eccepire in proposito.

**7.6.2** Martor e/o la procedura concordataria e/o dei suoi Organi sono esonerati:

- (i)** dalla garanzia per evizione, per vizi e per mancanza di qualità di tutta o parte dei beni, diritti e rapporti formanti oggetto del Complesso Aziendale;
- (ii)** da ogni garanzia in merito alla sussistenza, consistenza, qualità, validità, efficacia ed effettiva cedibilità e/o volturabilità e/o conformità all'uso cui sono destinati (anche in materia di sicurezza ai sensi di legge) e/o regolare funzionamento del Complesso Aziendale e di tutti i beni (anche non visibili) rapporti e diritti che lo costituiscono;
- (iii)** da ogni garanzia e obbligo in relazione alla conformità e/o adeguamento dei beni e rapporti aziendali, alle norme vigenti in materia di tutela ambientale, di smaltimento rifiuti (visibili e/o non visibili), di prevenzione, sicurezza, infortunistica e tutela della salute, impegnandosi alla messa a norma del complesso aziendale prima dell'effettiva utilizzazione;
- (iv)** con particolare riferimento alla partecipazione Marpol, Martor e la procedura concordataria ed i loro organi, periti e consulenti sono esonerati da qualsivoglia garanzia e responsabilità anche, a titolo esemplificativo e non esaustivo, con riguardo **(i)** ai dati esposti nei bilanci e/o documenti (anche fiscali e contabili) di Marpol; e **(ii)** alla situazione contabile, aziendale, economico, patrimoniale e finanziaria della Marpol; e **(iii)** ai fatti e comportamenti degli organi gestori e/o di controllo e/o ai dipendenti della Marpol; **(iv)** all'esito del concordato preventivo proposto da Marpol.

**7.6.3** L'Acquirente:

- (i)** dichiara di ben conoscere ed accettare **(a)** i beni, diritti, rapporti costituenti il Complesso Aziendale e lo stato in cui essi si trovano; e **(b)** il contenuto delle perizie/dati/elenchi/informazioni e di averli condivisi e verificati a propria cura, spese e responsabilità e, pertanto, di esonerare Martor e/o la procedura concordataria e/o i suoi Organi e/o consulenti e/o periti da qualsivoglia responsabilità in merito allo stato dei beni, diritti e all'eventuale non correttezza dei dati ed informazioni contenuti nelle perizie e dei dati/elenchi/informazioni allegati al Bando di Gara e/o al Contratto di Cessione;
- (ii)** dichiara di nulla avere a eccepire in ordine alle consistenze, valori, vincoli e/o gravami dei beni mobili e immobili, materiali e immateriali che compongono il Complesso

- Aziendale, nonché in ordine ai rapporti giuridici compresi nel relativo perimetro, rinunciando ora per allora a qualsiasi pretesa richiesta di risarcimento e/o richiesta di riduzione del Prezzo di Vendita nei confronti di Martor, della relativa procedura e degli organi di questa; dichiara di ritenere idoneo il Complesso Aziendale all'uso convenuto con rinuncia a qualsivoglia successiva contestazione, richiesta di risarcimento e/o richiesta di riduzione del Prezzo di Vendita;
- (iii) riceve ed assume la conduzione del Complesso Aziendale a proprio rischio, sotto la propria responsabilità ed a proprie cure e spese;
  - (iv) assume ogni rischio in merito al fatto che i beni e/o diritti del Complesso Aziendale possano formare oggetto di domanda di rivendicazione, separazione o restituzione; tali beni, diritti e rapporti vengono quindi ceduti con esclusione di ogni responsabilità di Martor e/o della procedura concordataria e/o dei suoi Organi per l'eventualità che diritti reali od obbligatori di terzi sui beni, diritti e rapporti vengano fatti valere da detti terzi, o da loro eventuali aventi causa, privando o limitando, così, l'Acquirente nella disponibilità e/o nel diritto all'utilizzo pieno, esclusivo e senza oneri dei beni medesimi e/o nella titolarità degli stessi;
  - (v) rinuncia a far valere in futuro nei confronti di Martor e/o della procedura concordataria e/o dei suoi Organi qualsiasi eccezione e/o pretesa e/o richiesta e/o contestazione (anche di riduzione del Prezzo di Vendita – determinato a corpo sul presupposto che nessun bene e/o rapporto e/o diritto fosse essenziale al Complesso Aziendale – e/o di risarcimento dei danni e/o di risoluzione del Contratto di Cessione) in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità e/o inidoneità a qualunque causa dovuti (anche, a titolo esemplificativo e non esaustivo, sotto il profilo della normativa in materia di sicurezza) e/o consistenza e/o sussistenza di detti beni, diritti o rapporti che costituiscono il Complesso Aziendale.

- 7.6.4** Restano conseguentemente esclusi i rimedi di cui agli artt. 1479, 1480, 1481 e 1482 c.c., la garanzia per evizione totale o parziale, di cui agli artt. 1483, 1484, 1486, 1488 c.c., la risoluzione e la riduzione di cui all'art. 1489 c.c.
- 7.6.5** Per tutti i Contratti Trasferiti (ivi inclusi i contratti di *leasing* ricompresi nel Complesso Aziendale) Martor e/o la procedura concordataria e/o i suoi Organi non rilasciano alcuna garanzia circa la loro esistenza e/o validità e/o efficacia e/o trasferibilità e/o in ordine allo stato di fatto e di diritto degli stessi e ai debiti e/o garanzie esistenti verso terzi e/o contraenti e/o in ordine al fatto che il terzo contraente si opponga al trasferimento anche ai sensi dell'art. 2558, 2° comma, c.c.; l'Acquirente accetta i Contratti Trasferiti come visto piaciuto,

rimossa ogni eccezione nei confronti di Martor e/o della procedura concordataria e/o di loro organi, ausiliari e consulenti.

**7.6.6** Con riferimento agli Ordini Trasferiti, si conviene che l'Acquirente accetta gli Ordini Trasferiti come visto piaciuto, rimossa ogni eccezione nei confronti di Martor e/o della procedura concordataria e/o di loro organi, ausiliari e consulenti. Gli Ordini Trasferiti vengono quindi trasferiti all'Acquirente nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano alla Data di Trasferimento e l'Acquirente dovrà adempiere gli stessi in favore delle controparti di detti Ordini Trasferiti (clienti o fornitori), senza poter sollevare alcuna pretesa o eccezione nei confronti di Martor neanche se sollevata a sua volta dal cliente e/o dal fornitore. Martor e/o la procedura concordataria e/o i suoi Organi non rilasciano alcuna garanzia in ordine allo stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli Ordini Trasferiti, anche con riferimento ad eventuali acconti ricevuti e/o versati da Martor da clienti o fornitori prima della Data di Trasferimento. Resta inteso che:

- (i)** eventuali acconti versati da clienti ed incassati da Martor prima della Data di Trasferimento in relazione agli Ordini Trasferiti restano definitivamente di spettanza di Martor, senza che l'Acquirente possa vantare alcun diritto e/o pretesa, nemmeno a titolo di indennizzo e/o di risarcimento e/o di conguaglio con il Prezzo di Vendita, a qualsivoglia titolo;
- (ii)** eventuali acconti versati da Martor ed incassati da fornitori prima della Data di Trasferimento in relazione agli Ordini Trasferiti restano definitivamente di spettanza di Martor, senza che Martor possa vantare alcun diritto e/o pretesa, nemmeno a titolo di indennizzo e/o di risarcimento e/o di conguaglio con il Prezzo di Vendita, a qualsivoglia titolo nei confronti dell'Acquirente.

## **7.7 Obblighi particolari e garanzie dell'Acquirente.**

**7.7.1** Tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento, di ripristino ed adeguamento e/o messa a norma alle vigenti normative, anche in tema di sicurezza, prevenzione, infortunistica e tutela della salute, relativi ai beni costituenti il Complesso Aziendale, rimangono integralmente a carico dell'Acquirente, senza alcun diritto di manleva e/o rivalsa e/o rimborso nei confronti di Martor e/o della procedura concordataria e/o dei suoi Organi e con impegno dell'Acquirente a mantenere indenne e manlevare Martor e/o la procedura concordataria e/o i suoi Organi da qualsivoglia responsabilità e/o richiesta e/o pretesa avanzata agli stessi da qualsivoglia soggetto terzo (pubblico o privato) relativamente ai beni, rapporti e diritti costituenti il Complesso Aziendale.

- 7.7.2** L'Acquirente si impegna a far fronte a sua cura e spese a tutti gli obblighi ed oneri inerenti l'esercizio dell'attività, assumendosi le relative responsabilità, anche verso pubbliche autorità, amministrazioni e terzi, per fatti comunque riferibili al Complesso Aziendale e/o o ai beni, rapporti e diritti in essa ricompresi.
- 7.7.3** L'Acquirente assume a proprio carico, dalla Data di Trasferimento, tutte le spese d'utenza (a titolo esemplificativo e non esaustivo, utenze di energia elettrica, di gas metano e di acqua) nonché quelle eventuali di installazione, volturazione, allacciamento e simili, necessarie per l'esercizio del Complesso Aziendale, nessuna esclusa o eccettuata. Con riferimento alle utenze di energia elettrica, di gas metano e di acqua nonché alle eventuali polizze assicurative sui beni costituenti il Complesso Aziendale, ove possibile i relativi contratti saranno trasferiti da Martor in capo all'Acquirente, a cura e spese dell'Acquirente. Il tutto, senza nessuna garanzia da parte di Martor e/o della procedura concordataria e/o dei suoi Organi per l'esistenza e/o trasferibilità di detti contratti di utenza/polizze e/o per l'effettivo trasferimento in capo all'Acquirente. In caso di mancato rispetto di tale obbligo di tempestiva volturazione delle utenze/contratti, Martor avrà titolo per disdettare i relativi contratti con spese ed oneri a carico dell'Acquirente e senza che nessuna pretesa e/o richiesta possa essere formulata dall'Acquirente nei confronti di Martor.

**7.8 Documentazione aziendale ed archivio e beni di terzi.**

Le parti dovranno disciplinare nell'ambito del Contratto di Cessione del Complesso Aziendale le modalità di restituzione dei beni di terzi presenti nel Complesso Aziendale e quelle di conservazione della documentazione contabile e aziendale di Martor (anche quella contenuta e conservata su supporti informatici) senza che da tale previsione possano discendere oneri, costi e/o aggravi per la società in procedura e/o la Procedura a favore dell'Acquirente.

**8. FORO COMPETENTE.**

Ogni eventuale controversia inerente il Bando di Gara e/o i suoi allegati e/o le Offerte Procedure di Gara e/o il contratto di cessione del Complesso Aziendale e/o atti agli stessi collegati (ivi inclusi atti inerenti l'Immobile Brandizzo e/o la Partecipazione Marpol) è devoluta alla competenza esclusiva del Tribunale di Ivrea.

**9. INADEMPIMENTO.**

Qualora il soggetto individuato come Acquirente dovesse rendersi inadempiente, in tutto od in parte, **(i)** all'obbligo di stipulare l'atto di cessione del Complesso Aziendale (e/o atti allo stesso collegati); o **(ii)** all'obbligo di versare integralmente il Prezzo di Vendita e tutti gli Oneri Vendita; o **(iii)** a qualsivoglia obbligo previsto nel Bando di Gara, la procedura

concordataria e/o Martor avranno diritto di trattenere definitivamente la cauzione versata dall'acquirente, fatto espressamente salvo il diritto della procedura concordataria e/o Martor di far valere ogni maggior danno nei confronti del soggetto inadempiente.

**10. ALLEGATI.**

I seguenti allegati fanno parte integrante e sostanziale del Bando di Gara e saranno messi in visione ai soggetti interessati nei termini previsti dal Bando di Gara.

- ❖ **Allegato A:** Provvedimento autorizzativo alla Procedura di Gara;
- ❖ **Allegato B:** Offerta Base e relativi allegati oscurata con i dati dell'Offerente;
- ❖ **Allegato C:** Informazioni ulteriori contenute nella *virtual data room* predisposta da Martor

**riserva** all'esito della gara ogni ulteriore provvedimento.

Si comunichi il presente decreto a Martor s.p.a. presso il suo domicilio eletto ed al Commissario Giudiziale per gli adempimenti di competenza.

Ivrea, 16.05.2020

Il Presidente

*(Dott. Vincenzo Bevilacqua)*

Il Giudice est.

*(Dott.ssa Paola Cavarero)*